



TRIBUNALE DI PALERMO - IV CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI



S.G. DOTT. MARIA CRISTINA LA BARBERA



CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA OLYMPIA SPV S.R.L. e per essa DOVALUE S.P.A.

contro società



(R. Es. n. 419/2022)



LOTTO 2



RINVIO UDIENZA 14.05.2024



CUSTODE GIUDIZIARIO



AVV. BARBARA BILLECI



ESPERTO STIMATORE

ARCH.SILVIA CURATOLO





TRIBUNALE DI PALERMO - IV CIVILE –RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA OLYMPIA SPV S.R.L. e per essa DOVALUE S.P.A.

contro società

(R. Es. n. 419/2022) – Rinvio udienza

14.05.24 – LOTTO DUE



La presente relazione si suddivide nei seguenti capitoli:

1. Premessa e mandato di consulenza
2. Svolgimento delle operazione peritali
3. Risposta ai quesiti



1 PREMessa E MANDATO DI CONSULENZA

Con decreto di nomina del 09.10.2023 notificato telematicamente, il Giudice della Sezione VI Civile Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo, Dott.ssa Maria Cristina La Barbera, disponeva consulenza tecnica, invitando la sottoscritta a prestare giuramento per il conferimento dell'incarico in via telematica mediante sottoscrizione del verbale di accettazione.



La sottoscritta esperta stimatrice dichiarava e sottoscriveva di accettare l'incarico in via telematica, trasmesso tramite PEC in data 11.10.2023.



Parte creditrice, OLYMPIA SPV S.R.L. e per essa DOVALUE S.P.A. è rappresentata dall'Avv. Luigi Abbate. Il custode giudiziario nominato nella procedura in epigrafe è l'Avv. Barbara Billeci.

I beni individuati nel pignoramento del 18/10/2022 trascritto in data 04/11/2022 ai nn. 52657/41876, sono di seguito elencati:



- 1) Ufficio sito in Palermo, via Villa Verona, n. 35, piano 1. Distinto al NCEU al fg. 20, p.lla 547, sub. 27 (cat. A10);
- 2) Ufficio sito in Palermo, via Villa Verona, n. 35, piano 1. Distinto al NCEU al fg. 20, p.lla 547, sub. 28 (cat. A10);
- 3) Ufficio sito in Palermo, via Villa Verona, n. 35, piano 2. Distinto al NCEU foglio 20, mappale 547/30 (cat.A/10);





4) Ufficio sito in Palermo, via Villa Verona, n. 35, piano 2. Distinto al NCEU foglio 20, mappale 547/31 (cat.A/10);

5) Ufficio sito in Palermo, via Villa Verona, n. 35, piano 2. Distinto al NCEU foglio 20, mappale 547/32 (cat.A/10);



6) Ufficio sito in Palermo, via Villa Verona, n. 35, piano 2. Distinto al NCEU foglio 20, mappale 547/33 (cat.A/10);

7) Ufficio sito in Palermo, via Villa Verona, n. 35 ubicato al piano 2. Distinto al NCEU foglio 20, mappale 547/34 (cat.A/10).



8) Appartamento facente parte dell'edificio sito in Palermo, Via Ludovico Buglio nn.11/13/15, secondo piano. Distinto al NCEU foglio 19, mappale 1278/21 (cat. A/3);

La presente relazione è relativa all'immobile di cui al n.1 dell'atto di Pignoramento.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI



La sottoscritta esperta stimatrice Arch. Silvia Curatolo, dopo avere visionato la documentazione presente nel fascicolo telematico d'ufficio, previa comunicazione del custode giudiziario, si recava sui luoghi in data 24.01.24 e 05.02.2024 alle ore 15.30, per iniziare le operazioni peritali, prima in Via Ludovico Buglio nn.11/13/15, successivamente in Via Villa Verona n. 35. La scrivente ha ispezionato l'unità immobiliare di cui al lotto 2, ubicata in Via Villa Verona n.35 al NCEU foglio 20, mappale 547 sub.27, Cat. A/10, Piano 1, ha effettuato le opportune verifiche metriche, constatando la non corrispondenza con la planimetria catastale, pertanto ha effettuato il rilievo dei luoghi.



Successivamente si recava a visionare gli altri immobili oggetto di pignoramento. Dopo avere terminato le operazioni peritali, redigeva il verbale di visita allegato alla presente relazione (v. all. n.1). La presente relazione è stata trasmessa al debitore tramite mail ordinaria, al creditore precedente tramite posta elettronica certificata. Le ricevute si allegano in copia alla presente relazione (v. all. n. 2).



3 RISPOSTA AI QUESITI

Il mandato conferito alla scrivente, come si evince dal verbale di giuramento, consiste nel



rispondere ai quesiti indicati nel verbale di nomina, che si riportano nel proseguo del presente capitolo.

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

I diritti sul bene oggetto di pignoramento: piena proprietà per 1/1 di

dell'immobile sito in Palermo, con destinazione Ufficio, in Via Villa

Verona n.35, al piano 1°, censito al catasto fabbricati di detto Comune al NCEU foglio 20, mappale 547 sub.27, Cat. A/10, Piano 1, di 3,5 vani, classe 4, Rendita € 903,80.



Foto satellitare

Estratto di mappa

Dal raffronto tra la foto satellitare e la sovrapposizione dell'estratto di mappa, si rileva la corrispondenza. I dati individuati nel pignoramento del lotto corrispondono a quelli intestati all'esecutato.

LOTTO 2

Per la formazione del lotto ai fini della vendita si considera il bene pignorato come lotto 2, ovvero: un ufficio in Villa Verona n.35, sito al piano 1° composto da tre vani oltre un servizio igienico ed un ripostiglio.

Confini: l'immobile confina con unità immobiliare censita al sub 28, con disimpegno condominiale (sub 8 b.c.n.c.), con unità immobiliare censita al sub 26.

Dati catastali: censito al catasto fabbricati di detto Comune al NCEU foglio 20, mappale 547 sub.27, Z.C.4, Cat. A/10, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale mq 77, Rendita € 903,80

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'edificio sorge nel quartiere di San Lorenzo nella zona centro settentrionale della città di Palermo, in prossimità delle falde di Monte Pellegrino e la piana dei Colli. Trattasi di una borgata che si sviluppa attorno all'omonima Piazza San Lorenzo, dalla quale si diramano appunto la via San Lorenzo, la via dei Quartieri, la via Nuova (divisa in due parti da viale Strasburgo), via Villa Giocosa, vicolo Pantelleria e appunto via Villa Verona. Tutte queste vie si diramano dalla piazza senza seguire gli assi cartesiani ma seguendo le direzioni delle principali ville della zona. E' una zona discretamente servita da servizi e primari e secondari.

L'immobile fa parte di un fabbricato che ha subito numerose variazioni nel tempo: originariamente costituiva l'ex "Cinema Teatro San Lorenzo", poi denominato "Cinema Europa" (cinema coperto e scoperto), dotato anche di spazi scoperti di pertinenza. L'Edificio, originariamente ad un'unica elevazione (anteriore al 1967) è stato realizzato con Licenza n.325 del 01/09/1947, successiva trasformazione con Concessione n.34 del 29.01.1983. Successivamente e precisamente tra il 2005 ed il 2007 l'edificio è stato oggetto di variazioni, con realizzazione di solai intermedi, aumenti di superficie, cambi di destinazione d'uso con l'inserimento all'interno dell'originario corpo di fabbrica ad una sola elevazione f.t. di una struttura in c.a..

Oggi esso risulta composto da tre elevazioni f.t. collegate da una scala interna e da ascensore e costituito da: n.7 negozi al piano terra, n.7 uffici al piano 1° e n.6 uffici al piano 2°, mantenendo inalterato il volume originario di cui ha mantenuta la copertura a volta.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il prospetto principale su via Villa Verona è scandito da finestre e balconi a petto, intonacato e tinteggiato ed in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

(v. "doc. fotografica" in all n. 3).



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'accesso all'immobile avviene da un portoncino in ferro ubicato al civ.n.35 di via Villa Verona che consente l'ingresso ad un'area scoperta dalla quale si accede sulla destra al portone che immette al corpo scala. La scala presenta gradini in travertino e alzate rivestite in ceramica ed è munita di ascensore. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

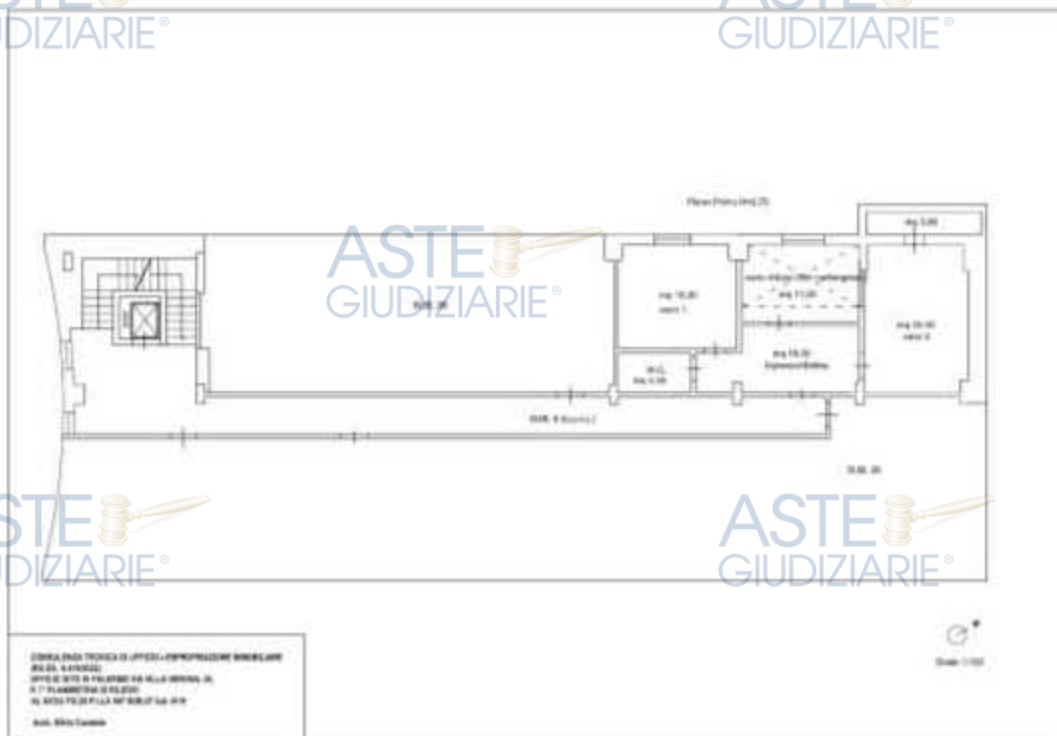
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'immobile, con destinazione ufficio, è ubicato al 1° piano dell'edificio e vi si accede attraverso un corridoio condominiale (sub 8 b.c.n.c.). Si compone di tre vani, oltre un ampio disimpegno centrale destinato a sala attesa ed un servizio igienico. Il terzo vano è stato ricavato con la chiusura dell'area a tutta altezza tra piano primo e sottotetto con pannelli in cartongesso. Inoltre da uno dei tre vani si accede ad un ripostiglio, non rappresentato nella planimetria catastale, ma conforme alla planimetria del progetto approvato. (v. "Planimetria di rilievo" all. n.4).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

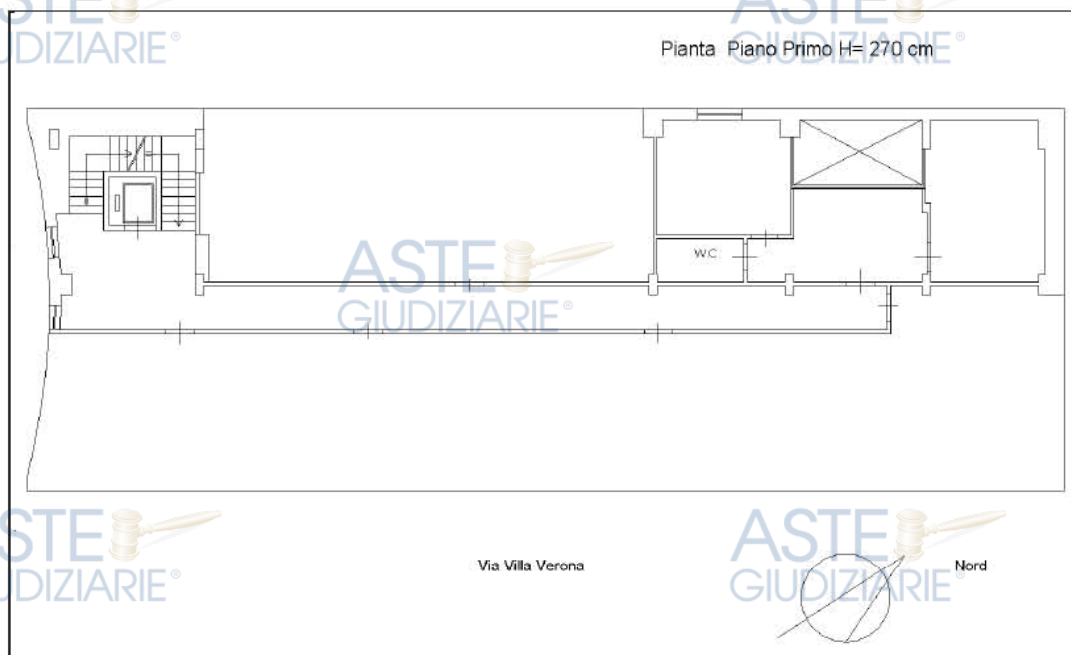
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PLANIMETRIA DI RILIEVO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

PLANIMETRIA CATASTALE

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

PROGETTO APPROVATO

Le caratteristiche di finitura e quelle impiantistiche dell'immobile sono descritte secondo le voci di seguito elencate per ciascun piano.

Pavimenti: tutti gli ambienti presentano PARQUET e battiscopa perimetrale.

Rivestimenti interni: le pareti così come i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Infissi interni: porta di ingresso blindata, porte in legno tamburato.

Infissi esterni: sono in pvc/alluminio con apertura scorrevole.

Il servizio igienico: le pareti sono rivestite parzialmente di gres ceramico, così come il pavimento.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

I sanitari sono di buona qualità commerciale e in buono stato.

Impianto elettrico: sembra essere adeguato alla L.46/90 (ma non è stata fornita certificazione)

Impianto idrico: risulta sottotraccia

Impianto citofonico: è presente un impianto di citofono.

Impianto di riscaldamento: assente; gli ambienti risultano climatizzati con split.

Lo stato di manutenzione e di conservazione dell'unità immobiliare è buono.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.

La superficie utile o netta dell'immobile è data dalla superficie calpestabile, al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi interni.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Le superfici verranno appresso specificate in formato tabellare unitamente ad ulteriori dati rilevati. L'altezza interna è di mt 2,70 con soffitti dotati di controsoffitti.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

UFFICIO SUB 27			
AMBIENTE	SUP. NETTA (mq)	ESPOSIZIONE	H utile mt
Ingresso/Disimpegno	18,00		2,70
Vano 1	18,30	NORD-OVEST	2,70
w.c.	4,40		2,70
Vano 2	22,40	SUD-OVEST	2,70
Ripostiglio	3,90		2,70
TOTALE	67,00		

Superficie netta totale: mq 67 utile

Ai fini della valutazione commerciale dell'immobile, il parametro di riferimento è la superficie commerciale, che risulta pari alla somma della superficie coperta e della superficie non residenziale ragguagliata o omogeneizzata. La superficie coperta o lorda dell'immobile è la superficie dell'unità immobiliare comprensiva dei muri interni e dei muri perimetrali esterni computati al 100% e dei muri in comunione computati al 50%. La superficie non residenziale è data dalle pertinenze esclusive (corte interna accessibile – chiusa abusivamente con cartongesso), utilizzando appositi coefficienti di ragguaglio. La superficie non residenziale è data dall'area coperta a doppia altezza (trasformata abusivamente in un vano utile).

	SUP. LORDA (mq)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO %	SUP. COMMERCIALE (mq)
Ufficio	81,00	1	81,00
Area coperta (con apertura di aereazione)	11,00	0,50	5,50

TOTALE		86,50
---------------	--	--------------

Superficie commerciale Totale = sup. coperta + sup. non residenziale ragguagliata =

Mq 81 + 5,50 = mq 87 in c.t.

Nel calcolo della superficie commerciale, al vano chiuso abusivamente con tramezzatura e coperto con controsoffitto, è stato applicato un coefficiente di ragguaglio del 0.50%, conteggiando la superficie come veranda e non come vano utile.

Nell'atto di compravendita del 12.05.2003 sono indicate le dotazioni condominiali (v. all n. 5).

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Identificazione catastale: l'immobile è censito al catasto fabbricati di detto Comune al NCEU foglio 20, mappale 547 sub.27, Z.C. 4, Cat. A/10, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, Rendita €. 903,80 – *Via Villa Verona n.35, piano 1* intestato a (proprietà 1000/1000). Dalle risultanze catastali effettuate, non sono state riscontrate difformità in merito agli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

L'immobile deriva dal frazionamento con cambio di destinazione d'uso di un cinema (Cat. D/3) e precisamente derivante da: foglio 20, mappale 547 sub. 7, z.c. 4 Cat. D/3, Rendita € 5.681,03 – *Piazza San Lorenzo s.n.c., piano T-1, a seguito di Variazione del 06/12/2006 Pratica n. PA 0396297 in atti dal 06/12/2006 (Variazione di toponomastica-Dep, Amp, Rst, Div, Vde).*

A sua volta l'immobile D/3 deriva da Prot.5241 del 1979, Z.c. 4 Cat. D/3, Rendita € 5.681,03, via Villa Verona n.2 p.T., ex E/3, ex F/4. (v.all.n.6)

Dal confronto, tra la planimetria catastale ed il rilievo dei luoghi oggi, si evidenziano delle difformità, che verranno trattate nel capitolo della regolarità del bene (v. all. n. 7).

QUESITO n. 4: schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO DUE: Piena proprietà dell'immobile a destinazione ufficio sito a Palermo in Via Villa Verona n.35 al piano 1°, composto da tre vani, oltre un ampio disimpegno centrale destinato a sala attesa, un servizio igienico ed un ripostiglio. Confini: con unità immobiliare censita al sub 28, con disimpegno condominiale (sub 8 b.c.n.c.), con unità immobiliare censita al sub 26. Dati catastali:

censito al catasto fabbricati di detto Comune al NCEU foglio 20, mappale 547 sub.27, Cat. A/10, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, Rendita €. 903,80 – Via Villa Verona n.35, piano 1 intestato a

Regolarità edilizia: L'immobile fa parte di un fabbricato che ha subito numerose variazioni nel tempo: originariamente costituiva l'ex "Cinema Teatro San Lorenzo", poi denominato "Cinema Europa" (cinema coperto e scoperto), realizzato con Licenza n.325 del 01/09/1947, successiva trasformazione con Concessione n.34 del 29.01.1983. In epoca successiva è stato oggetto di una Ristrutturazione consistente nella trasformazione dell'ex cinema in uffici e negozi e dello spazio esterno ex arena in parcheggio. Tali opere sono state realizzate con **Concessione Edilizia prot. n.2 del 17/02/2005** e **Concessione Edilizia prot.201 del 15/11/2007 in Sanatoria ai sensi dell'art.13 L.R.47/85**, a seguito della quale è stata rilasciata **Agibilità Prot.51 del 03/04/2008**.

L'unica difformità riscontrata tra il progetto approvato e lo stato dei luoghi è la chiusura dell'area a tutta altezza tra piano primo e sottotetto (rappresentata nella planimetria catastale come un pozzo luce), con pannelli in cartongesso, realizzando di fatto un terzo vano utile e la chiusura delle finestre.

Si rilevano inoltre alcune difformità nella planimetria catastale, nella quale non è rappresentato il ripostiglio al quale si accede dal vano a destra, né è rappresentata l'apertura di aereazione nel pozzo luce, sulla parete di confine. Sono stati pertanto conteggiati gli oneri per dismettere i controsoffitti e ripristinare la funzione di aereazione del vano a doppia altezza e gli oneri per la regolarizzazione catastale.

Superficie commerciale Totale **mq 87**

Il valore commerciale dell'immobile su libero mercato è di **€ 87.000,00**, detraendo i costi totali di **€ 3.650,00** risulta essere di **€ 83.350,00**

PREZZO BASE applicando una riduzione, rispetto al valore di mercato come sopra individuato, del 5% al fine di rendere competitivo: **Euro 79.000,00**.

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.



L'immobile è pervenuto ad

per atto di

compravendita del 12/05/2003 repertorio n.200857 in notaio Maria Daniela Morello in Palermo, trascritto il 16 maggio 2003 i numeri 20345-14805 da potere di Cinema Teatro San Lorenzo

e compagni snc in liquidazione con sede in Palermo, codice fiscale 80021750825. A sua volta al Cinema Teatro San Lorenzo

in liquidazione, la proprietà del terreno (distinto originariamente con scheda catastale n. 5241/1979), sul quale l'acquirente stessa ha edificato per proprio conto l'attuale fabbricato di cui fanno parte gli immobili in Palermo il foglio 20 particella 547 subalterni 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, era pervenuta per atto di compravendita del 7 settembre 1951 ai rogiti del Notaio Vito di Giovanni in Palermo reg. al n. 2503, trascritto il 18 settembre 1951 ai nn.20519/8045.

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'immobile fa parte di un fabbricato che ha subito numerose variazioni nel tempo: originariamente costituiva l'ex "Cinema Teatro San Lorenzo", poi denominato "Cinema Europa" (cinema coperto e scoperto), dotato anche di spazi scoperti di pertinenza. L'edificio, originariamente ad un'unica elevazione (anteriore al 1967) è stato realizzato con Licenza n.325 del 01/09/1947, successiva trasformazione con Concessione n.34 del 29.01.1983.

L'edificio ricade secondo le previsioni della Variante Generale di P.R.G. in **zona territoriale omogenea "B0"**, per cui sono ammessi solo interventi di ristrutturazione edilizia senza aumenti di volumetria.

Dopo l'acquisto dell'immobile da parte della società esecutata ed attuale proprietaria esso è stato oggetto di una ristrutturazione consistente nella trasformazione dell'ex cinema in uffici e negozi e dello spazio esterno ex arena in parcheggio. Tali opere sono state realizzate con **Concessione Edilizia prot. n.2 del 17/02/2005** consistenti nella realizzazione di solai intermedi e l'inserimento di una struttura in c.a. a due elevazioni f.t., con conseguente aumento di superficie e cambio di destinazione d'uso a negozi ed uffici. Per opere di variante realizzate in difformità rispetto alla Concessione n.2/2005, consistenti nella diversa conformazione del corpo accessorio, nell'ampliamento del portico di piano terra,

nella realizzazione di una veranda al piano primo, nelle modifiche ai prospetti e nella eliminazione del sottotetto accessibile con adozione di un ascensore oleodinamico e diversa distribuzione interna ai vari piani è stata rilasciata **Concessione Edilizia prot.201 del 15/11/2007 in Sanatoria ai sensi dell'art.13 L.R.47/85**. A seguito della quale è stata rilasciata **Agibilità Prot.51 del 03/04/2008** per il complesso edilizio composto da tre elevazioni f.t. costituito da: n.7 negozi al piano terra, n.7 uffici al piano 1° e n.6 uffici al piano 2°, oltre l'accesso alla scala ed al portico e il corpo accessorio destinato a parcheggio. (v. all. n. 7).

Dal confronto tra il rilievo effettuato e i grafici allegati alla C.E., l'unica difformità riscontrata è l'inserimento del controsoffitto a copertura del vano a doppia altezza, con apertura di aereazione sul muro di confine. Inoltre la parete vetrata è stata sostituita da tramezzatura. Si considerano i costi per dismettere il controsoffitto e ripristinare la funzione di aereazione del vano a doppia altezza, dismettendo anche l'infisso esterno (oneri € 3.000,00). Inoltre si rilevano alcune difformità nella planimetria catastale, nella quale non è rappresentato il ripostiglio al quale si accede dal vano a destra, né l'apertura di aereazione sul muro di confine. Occorre pertanto procedere anche alla regolarizzazione catastale mediante presentazione di Variazione Docfa (€ 500).

Pertanto i costi totali per l'eliminazione delle riscontrate difformità, compreso l'Ape ammontano ad € 3650,00 da detrarre dal valore commerciale dell'immobile.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'immobile pignorato all'atto del sopralluogo risulta occupato dall'inquilino e precisamente dalla giusto contratto di locazione registrato alla agenzia delle entrate il 30.06.2014 al n.2889/3t con canone annuo di €4.800,00 oltre iva con durata di sei anni e rinnovo tacito (v.all.n. 8).

Il contratto di locazione è antecedente al pignoramento pertanto è opponibile alla procedura esecutiva. L'immobile non è munito di Attestazione di Prestazione Energetica.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Dalla certificazione notarile sostitutiva del Not. Dott.ssa Giulia Barbagallo, depositata in data 12/10/2022, relazione notarile integrativa del 04/01/2024 e dall'aggiornamento ipo-catastale

effettuato dalla sottoscritta non risultano altri vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene (v. all. n. 9).

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta il 23/04/2005 Al NN.20865/6176 a favore di Banco di Sicilia S.P.A. Sede Palermo c.f. 05102070827 c/ - Sede

Palermo Codice fiscale 04235440825, derivante da contratto di mutuo del 21/04/2005 Rep.22717

In Not. Morello Maria Daniela, con capitale di €1.400.000,00 e montante € 2.800.000,00; annotato di frazionamento in quota del 17/03/2008 – (sull'immobile corrispondente grava quota di ipoteca pari ad € 240.000,00 con capitale di € 120.000,00).

- PIGNORAMENTO TRASCRITTO IN DATA 04/11/2022, ai nn. Registro Generale 52657 Registro particolare n.41876 a favore di OLYMPIA SPV S.R.L. c/ derivante da Verbale di pignoramento notificato 11- 18/10/2022 Rep.5574 .

Potrà essere richiesta la cancellazione di tali formalità, in seguito all'emissione da parte del Sig. Giudice dell'Esecuzione del decreto di trasferimento dell'immobile in seguito all'aggiudicazione.

Così come indicato al quesito n. 6 in merito ai costi della eventuale regolarizzazione delle difformità riscontrate, compreso di Attestazione di Prestazione Energetica, si ritiene opportuno detrarre i costi totali per l'eliminazione delle riscontrate difformità, che ammontano a **€3.650,00** da detrarre dal valore commerciale dell'immobile.

QUESITO n. 9:

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

QUESITO n. 10:

Sul bene pignorato non vi sono pesi od oneri di altro tipo.

QUESITO n. 11:

L'amministratore della società debitrice mi ha riferito verbalmente che non c'è un condominio costituito le spese vengono ordinarie sono ripartite ogni mese per ciascun condomino.



QUESITO n. 12: Valutazione del bene

La sottoscritta è pervenuta alla determinazione del valore venale dell'immobile, adottando il metodo comunemente detto "sintetico-comparativo" che consiste nel determinare direttamente l'entità del valore, tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con le analoghe caratteristiche di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato. La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di consimili caratteristiche estrinseche, quindi l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

Al fine dell'applicazione del suddetto metodo sintetico, bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nell'estimo edilizio; nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

L'adozione del metodo sintetico, in relazione al caso in esame, ha richiesto l'analisi del mercato di immobili consimili per ubicazione e tipologia; per la ricerca la sottoscritta si è basata sui dati a sua disposizione, verificando tali dati con le indagini raccolte nelle pubblicazioni a cura degli operatori del settore. I dati utilizzati per la stima si riferiscono alle quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativi al 2° semestre del 2023 (ultimo aggiornamento) che nella **Zona D1/Periferica/CIRCONVALLAZIONE-V.NUOVA-QUARTIERI-NISCEMI-S.LORENZO-VILLA SOFIA-V.SARDEGNA-BELGIO-STRASBURGO**, vanno da un min di € 900/mq ad un max di € 1300/mq. Sono stati inoltre consultati i dati delle quotazioni del Borsino Immobiliare di Palermo, riferito all'anno 2023 nella zona San Lorenzo che vanno da un min di € 540/mq ad un max di € 792/mq.

La scrivente si è avvalsa altresì degli operatori professionali dei siti e di portali ove le agenzie immobiliari, inseriscono gli annunci (Immobiliare.it, Casa.it) effettuando le opportune ricerche di mercato nella zona, non ha individuato molti immobili riconducibili al simile segmento di mercato del cespite pignorato (v. all. n.10).

E' d'obbligo sottolineare che la posizione del bene in esame è elemento predominante nella formazione del prezzo unitario, ma non è la sola componente. La tipologia costruttiva, la

destinazione e lo stato d'uso, l'età, le condizioni degli impianti ed il grado di finitura, l'esposizione, sono tutte caratteristiche estrinseche ed intrinseche, elementi specifici di stima. Tali elementi possono influire positivamente o negativamente sul prezzo unitario della stima.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, si ritiene equo assumere, nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trova l'immobile, un valore medio unitario pari **€/mq. 1.000,00**.

La superficie commerciale dell'immobile totale, al netto delle parti abusive, ovvero= sup. coperta + sup. non residenziale ragguagliata= **Mq 87**

Pertanto il valore commerciale dell'immobile su libero mercato è:

$\text{mq. } 87 * \text{€} . 1.000,00 = \text{€} . 87.000,00$

Dal valore commerciale individuato, vanno detratte tutte le spese per la regolarizzazione – urbanistica – edilizia, regolarizzazione catastale tramite Docfa e Redazione di Attestato di Prestazione Energetica:

$\text{€} . 87.000,00 - \text{€} . 3.650,00 = \text{€} 83.350,00$

Sulla scorta del valore di mercato individuato sopra, per determinare un prezzo base d'asta del cespite, non tralasciando le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando pertanto una riduzione, rispetto al valore di mercato come sopra individuato, nella misura del 5% al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, pertanto il valore di vendita finale dell'immobile che ne deriva è: $\text{€} 83.350,00 * 0.95 = \text{€} 79.182,50$ in c.t. **€ 79.000,00**.

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. L'immobile è stato pignorato per intero.

Ritenendo di avere espletato il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami e restando inoltre a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Palermo aprile 2024

Arch. Silvia Curatolo





Allegati:

1. Verbale di sopralluogo
2. Avvisi di trasmissione
3. Documentazione fotografica
4. Planimetria di rilievo
5. Atto di compravendita
6. Documentazione catastale
7. Documentazione Regolarità edilizia
8. Contratto di Locazione
9. Aggiornamento ipo-catastale
10. Fonti di acquisizioni valori di mercato - Tabella comparabile

